

Warszawa, 25 czerwca 2025 r.

**Odpowiedzi na pytania Akcjonariusza  
zadane podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2025 r.**

- 1. Czy ogłoszona 12 marca 2025 roku Strategia Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start” została jednogłośnie pozytywnie zaopiniowana i zarekomendowana przez Komitet Strategii i Inwestycji oraz jednogłośnie zaakceptowana przez Radę Nadzorczą?**

Ogłoszona 12 marca 2025 r. Strategia Grupy PHN „Nowy Start” została jednogłośnie pozytywnie zaopiniowana i zarekomendowana przez Komitet Strategii i Inwestycji oraz jednogłośnie zaakceptowana przez Radę Nadzorczą 11 marca 2025 r., o czym Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej „Spółka”) informował Raportem bieżącym nr 6/2025 z 12 marca 2025 r.

- 2. Czy w ramach Zarządu i Rady Nadzorczej były omawiane alternatywne strategie rozwoju Grupy PHN na lata 2025-2030? Jeśli tak, to jakie były ich główne założenia i filary rozwoju oraz czy były prezentowane Radzie Nadzorczej oraz co spowodowało, że nie zostały zaakceptowane?**

Przygotowując Strategię „Nowy Start” na lata 2025-2030, Zarząd Spółki brał pod uwagę i analizował różne kierunki i możliwości rozwoju Grupy PHN. W trakcie prac i warsztatów strategicznych wypracowany został kierunek rozwoju, który został zaprezentowany w dokumencie Strategia „Nowy Start” na lata 2025-2030. Główne założenia strategii i kierunki rozwoju Grupy PHN, w trakcie prac nad strategią Grupy PHN były omawiane zarówno z Komitetem Strategii i Inwestycji, jak i Radą Nadzorczą Spółki.

- 3. Dlaczego Strategia nie obejmuje swoim zakresem całego posiadanego majątku Grupy PHN, a tylko wybraną jego część (163 ha z 486 ha, czyli ok. 28%)?**

Strategia „Nowy Start” obejmuje cały majątek Grupy PHN, ale z uwagi na fakt, że procesy związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji trwają wiele lat, to nie wszystkie efekty będą widoczne w wynikach zaprezentowanego horyzontu czasowego Strategii.

- 4. Jakie są plany Spółki odnośnie nieruchomości nieinwestycyjnych (147 ha) stanowiących istotny udział majątku Spółki?**

Jako nieruchomości nieinwestycyjne na wykresie, na którym przedstawiona została powierzchnia gruntu posiadanych nieruchomości w 2024 i w 2030, ujęto nieruchomości, które zostały już przez Grupę docelowo zagospodarowane, tj. nieruchomości zdewelopowane (nieruchomości docelowo pozostające w portfelu nieruchomości Grupy PHN) oraz nieruchomości, które są przeznaczone do sprzedaży.

- 5. Dlaczego Strategia zakłada budowę jedynie 40 tys. mkw. powierzchni biurowej (oprócz realizowanej budowy biurowca Vena cel ten może wypełnić ogłoszona realizacja biurowca Intraco), mając na**

**uwadze posiadane przez Grupę atrakcyjnie zlokalizowane grunty (np. w Warszawie) oraz doświadczenie Grupy w realizacji projektów biurowych?**

Strategia „Nowy Start” zakłada dywersyfikację działalności i wykorzystywanie szans, jakie daje otoczenie biznesowe. Zakłada także elastyczne i proaktywne podejście do zmieniającego się, coraz bardziej dojrzałego rynku, aby dynamicznie wprowadzać odpowiednie scenariusze. Zgodnie z założeniami strategicznymi, posiadany portfel nieruchomości zostanie wykorzystany w najbardziej optymalny sposób w ramach czterech filarów.

W ramach filaru Najem, który dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, logistycznych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji, poza wybudowaniem 40 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej klasy A, Grupa PHN zamierza zrealizować także ponad 600 tys. mkw. nowej powierzchni logistycznej. Dla filaru Development, obejmującego działalność deweloperską przede wszystkim na rynku mieszkaniowym i budownictwa jednorodzinnego, celem strategicznym jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań. Natomiast filar Budowlany, realizujący usługi budowlane dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego, ma za cel zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o łącznej wartości ponad 2,7 mld zł. Uzupełniającym filarem jest filar PRS, rozszerzający dotychczasowy łańcuch wartości o usługi najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach, który ma za cel zrealizować w latach 2025-2030 ponad 30 tys. mkw. powierzchni PRS.

**6. Na czym ma polegać reorganizacja struktury organizacyjnej i kapitałowej Grupy przewidziana w Strategii na lata 2025-2027 i jaki ma być efekt końcowy tych działań?**

Reorganizacja struktury organizacyjnej przewidziana na lata 2025-2027 obejmować będzie jej dostosowanie do nowych wymagań biznesowych Grupy PHN (obecna struktura organizacyjna nie przystaje do wymogów biznesowych Strategii, w tym działalności opartej na czterech filarach) oraz wdrożenie Centrum Usług Wspólnych jako elementu podnoszącego efektywność kosztową i organizacyjną spółek Grupy PHN.

Dostosowanie struktury kapitałowej Grupy PHN do czterech filarów określonych w Strategii polegać będzie na wdrożeniu czterech podmiotów odpowiedzialnych za oddzielne filary, co zwiększy możliwości planowania rozwoju oraz kontroli efektywności finansowej działalności prowadzonej przez Grupę PHN.

**7. W jaki sposób wynagrodzenie Zarządu jest powiązane z realizacją Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030?**

Osobom zarządzającym przysługuje wynagrodzenie w części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, zgodnie z ustawą o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami z dnia 9 czerwca 2016 r., uzależnione od realizacji celów zarządczych wyznaczanych przez Radę Nadzorczą, które są powiązane z celami strategicznymi zawartymi w Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030.

**8. Proszę o wyjaśnienie bardzo słabych wyników finansowych za 2024 roku podmiotu zależnego PHN S.A. – spółki Chemobudowa Kraków S.A. Jakiego są tego przyczyny i jaki został przygotowany plan ich poprawy, biorąc pod uwagę fakt, iż spółka ta ma być jednym z filarów Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030?**

Tak jak Spółka informowała w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2024 r., opublikowanym 15 kwietnia 2025 r., znaczący wpływ na wyniki finansowe spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa - Kraków S.A. za 2024 r. miał kontrakt z obszaru działalności budowlanej z 2022 r. realizowany na terenie Niemiec. W związku ze znacznym niedoszacowaniem kosztów na tym kontrakcie, wydłużeniem terminu realizacji inwestycji i w konsekwencji wzrostu kosztów budowy, spółka Przedsiębiorstwo

Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. rozpoznała kwotę 57,7 mln PLN w kosztach działalności budowlanej (szerzej kwestia ta została opisana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 31).

**9. W jaki sposób Spółka sprawuje kontrolę kapitałową, operacyjną i faktyczną nad podmiotem zależnym Chemobudowa Kraków S.A.?**

W ramach pełnionej roli większościowego akcjonariusza, Polski Holding Nieruchomości S.A. sprawuje kontrolę właścicielską nad spółką Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. Z tytułu posiadania pakietu większościowego akcji stanowiącego 98,11% akcji w kapitale zakładowym spółki, Polski Holding Nieruchomości S.A. wykonuje prawa korporacyjne przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako większościowy akcjonariusz spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. ma także możliwość kształtowania składu Rady Nadzorczej tej spółki, przy czym Rada Nadzorcza może składać się od 3 do 12 członków, a:

- 1) Skarb Państwa reprezentowany przez podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa jest uprawniony do powoływania i odwoływania:
  - dwóch członków Rady Nadzorczej w Radzie liczącej do 6 członków,
  - trzech członków Rady Nadzorczej w Radzie liczącej do 7 do 10 członków,
  - czterech członków Rady Nadzorczej w Radzie liczącej 11 lub więcej członków,
- 2) pracownicy spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. i pracownicy jej jednostek zależnych są uprawnieni do wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej w liczbie:
  - dwóch osób – w Radzie liczącej do 6 członków,
  - trzech osób – w Radzie liczącej do 7 do 10 członków,
  - czterech osób – w Radzie liczącej 11 i więcej członków.

**10. Jaki jest plan Zarządu na zwiększenie poziomu wynajmu powierzchni posiadanych biurowców (poniżej 80% na koniec Q1 2025)? Jaki jest poziom przednajmu realizowanego biurowca Vena?**

Na początku 2025 r. Spółka wprowadziła nową strategię komercjalizacji, opierającą się przede wszystkim na analizie konkurencji dla każdego budynku. Badaniu poddane zostały wszystkie obiekty, które stanowią konkurencję dla wybranego budynku Grupy PHN w zakresie dostępnych na danym rynku: (1) współczynnika pustostanów, (2) wysokości czynszów oraz (3) zachęt, które są oferowane najemcom. W rezultacie przyjęte zostało nowe podejście przy wynajmie powierzchni biurowych, zakładające także szerszą współpracę z pośrednikami nieruchomości, którzy biorą udział w większości transakcji na rynku najmu. Ponadto, wprowadzona została nowa strategia komunikacji z rynkiem najmu poprzez wdrożenie nowych materiałów marketingowych oraz PR-owych. Pierwsze rezultaty były widoczne już pod koniec lutego 2025 r., co skutkowało większą liczbą zapytań na kluczowych budynkach biurowych oraz liczbą spotkań oraz negocjacji, które są prowadzone. Spółka jest także bardziej aktywna w mediach branżowych, co ma wpływ na większe zainteresowanie najmem w budynkach Grupy PHN.

Odnosnie do komercjalizacji budynku Vena, to obecnie Grupa PHN jest w trakcie rozmów z kilkoma podmiotami, które poszukują powierzchni umożliwiającej komercjalizację od połowy do całości budynku, a z czterema podmiotami prowadzone są rozmowy na pojedyncze najmy kilku tysięcy metrów kwadratowych.